

ESTUDIO TASAS DE DESCUENTO **REAL ESTATE**

REPORTE 42 | 2024

CÁLCULO POR SUB-INDUSTRIA 3T/2024



EQUIPO DE TRABAJO

EMILIO VENEGAS

Socio Líder
Advisory
evenegas@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5018

CATALINA CHÁVEZ

Directora
Deal Advisory
catalina.chavez@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5116

CAROLINA CIUCANI

Gerente
Deal Advisory
carolina.ciucani@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5125

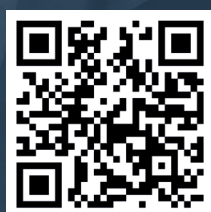
MARÍA FRANCISCA ROJAS

Analista
Deal Advisory
francisca.rojas@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5195

VICENTE CORONA

Analista
Deal Advisory
vicente.corona@bdo.cl
Fono: +56 2 2729 5102

CONTACTO



bdo.cl
+56 2 2729 5000
Av. Américo Vespucio Sur 100, Piso 11
Las Condes, Santiago - CHILE

BDO CHILE DEAL ADVISORY

Nuestro equipo de Deal Advisory cuenta con un alto nivel de profesionalismo y capacidad técnica en el desarrollo de servicios y asesorías a nivel local como internacional, tales como:

- ▶ Fusiones y Adquisiciones
- ▶ Valuaciones para IFRS (Propiedades de Inversión, PPE, Activos Biológicos, Instrumentos Financieros, PPA's, Activos Intangibles)
- ▶ Valuación de Empresas
- ▶ Due Diligence
- ▶ Transacciones de activos y licitaciones
- ▶ Tasaciones, valuación de activos y estudios inmobiliarios

CONTENIDOS

INTRODUCCIÓN	3
FACTORES CLAVES	4
PRINCIPALES RESULTADOS	4
RANGOS DE TASAS WACC	5
COMPORTAMIENTO HISTÓRICO	5
ESTRUCTURA DE ENDEUDAMIENTO HISTÓRICA	6
COMPORTAMIENTO DE LA TASA LIBRE DE RIESGO	6
SPREAD DE CRÉDITO BONOS CORPORATIVOS	7
PREMIO POR RIESGO DE MERCADO	7
SPREAD DE CRÉDITO BONOS CORPORATIVOS DE ALGUNAS EMPRESAS CHILENAS DE LA INDUSTRIA	8
RESUMEN METODOLÓGICO Y GLOSARIO	9

ESTUDIO TASAS DE DESCUENTO REAL ESTATE

CÁLCULO POR SUB-INDUSTRIA 3T/2024

Durante el período de análisis correspondiente al tercer trimestre de 2024 se observa una disminución promedio de 65 puntos base en las tasas de descuento de las sub-industrias del Real Estate analizadas en relación con el trimestre anterior. La principal causa de las variaciones en las tasas de descuento del Real Estate corresponde a una disminución de la tasa libre de riesgo que genera un efecto positivo en todas las tasas del mercado. Asimismo, en la todas las sub-industria analizadas, se observa un aumento del beta desapalancado lo que genera un impacto negativo, que modera un poco el efecto positivo de la disminución de la tasa libre de riesgo. Otro factor importante a tener en cuenta es el spread de crédito de mercado, el cual ha presentado una leve disminución en todas las sub-industrias, potenciando la baja de las tasas. Por todo lo anterior, desarrollo, seguido de industrial fueron las industrias más beneficiadas, con disminuciones superiores a 79 puntos base, mientras que residencial, strip center, comercial y oficinas también mostraron bajas de entre 51 y 61 puntos base.

FACTORES CLAVES

Durante el tercer trimestre de 2024, las tasas de descuento para el mercado inmobiliario han presentado un decrecimiento generalizado que van desde los 51 a los 81 puntos base, producto de la disminución en la tasa libre de riesgo. La tasa libre de riesgo presentó una disminución de 91 puntos básicos lo que afecta positivamente a todo el mercado en general. No obstante, hubieron movimientos de los betas y de los spread de crédito que disminuyeron e incrementaron el impacto, respectivamente. Así, mientras que el mercado de oficinas fue el menos beneficiado, el mercado desarrollo fue el que presentó la mayor reducción en la tasa de descuento. Asimismo, se destaca que, luego de un largo período de observarse una curva invertida en las tasas de los bonos

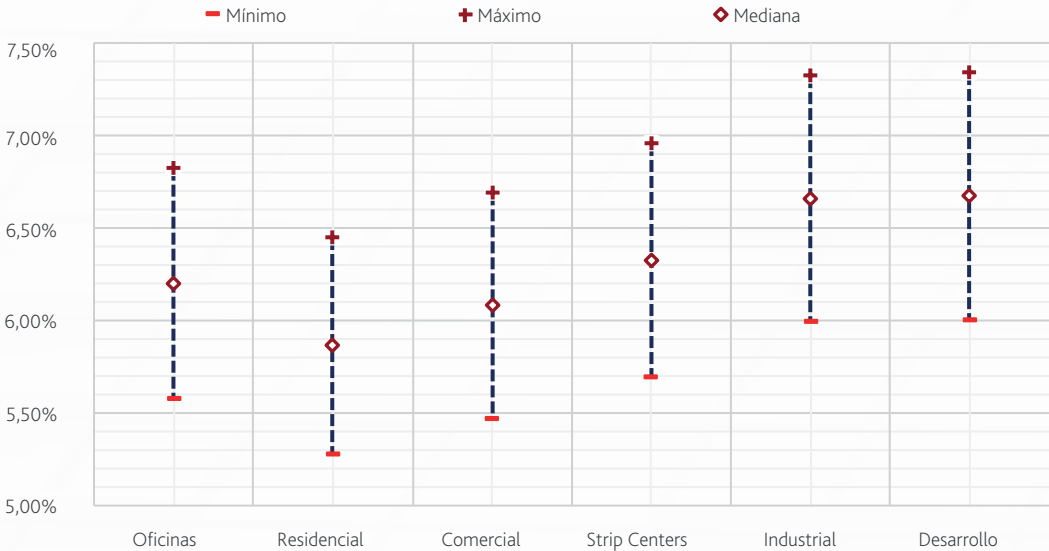
locales, en este trimestre se observó una caída más pronunciada de la tasa de corto que la de largo plazo lo que refleja una recomposición de la curva.

Los rangos de tasas WACC para el tercer trimestre de 2024 fueron elaborados a partir de los valores provenientes de estimaciones de betas (5 años mensuales), tasas libre de riesgo, premio por riesgo mercado, estructuras de endeudamiento industriales y spreads de crédito por sub- industria. Pese a los rangos generalizados determinados, se recomienda estimar una tasa de descuento y analizar los impactos en valor específicos para cada empresa o proyecto, con el fin de abordar cada situación en particular.

PRINCIPALES RESULTADOS (EN UF, ANUAL, AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024)

	Oficinas	Residencial	Comercial	Strip Center	Industrial	Desarrollo
Beta Desapalancado Ajustado	0,74	0,70	0,73	0,73	0,77	0,76
D/P	0,80	0,71	0,76	0,52	0,39	1,12
Tasa de Impuesto	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Tasa Libre de Riesgo	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%
Prima por Riesgo	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%	6,30%
Beta Apalancado	1,18	1,06	1,14	1,01	0,99	1,38
Costo Patrimonial	9,45%	8,73%	9,19%	8,39%	8,26%	10,74%
Tasa Libre de Riesgo	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%	2,03%
Spread de Crédito	0,91%	0,44%	0,70%	1,15%	1,39%	2,13%
Costo de la Deuda antes de Impuesto	2,94%	2,48%	2,74%	3,18%	3,42%	4,17%
Costo de la Deuda después de Impuesto	2,15%	1,81%	2,00%	2,32%	2,50%	3,04%
WACC 3T 2024	6,20%	5,86%	6,07%	6,32%	6,65%	6,67%
WACC 2T 2024	6,71%	6,42%	6,68%	6,92%	7,44%	7,48%
Diferencia (Puntos Base)	-51	-56	-61	-60	-79	-81

RANGOS DE TASAS WACC

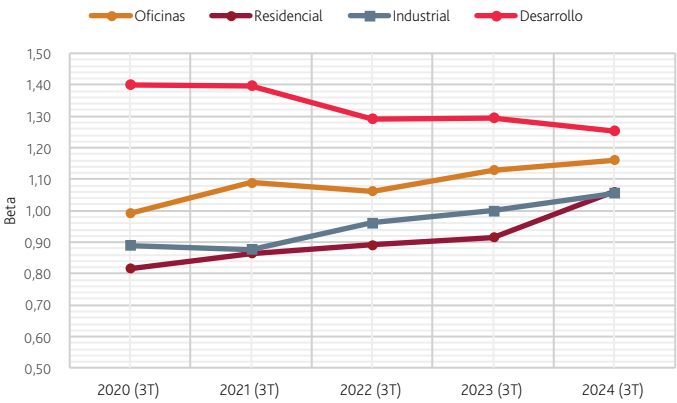


En los siguientes gráficos se muestra la evolución observada de la mediana de los betas apalancados de los comparables seleccionados por sub-industria durante los últimos 5 años. Este factor es relevante ya que permite visualizar la sensibilidad de cada sub-industria en comparación al mercado. Adicionalmente se presentan rangos de fluctuación, los cuales permiten visualizar el valor máximo, mínimo y la mediana de los betas apalancados de las empresas comparables por sub-industria para el tercer trimestre de 2024, permitiendo así identificar rangos razonables del comportamiento presente de dicha variable.

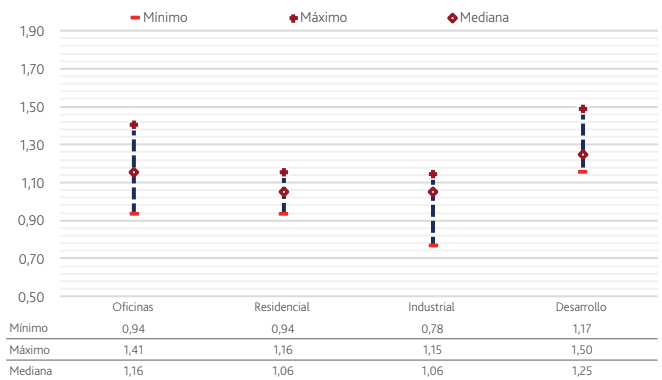
Cabe considerar que para efectos del cálculo de las tasas de descuento y a fin de reflejar el riesgo operacional en un horizonte de mediano a largo plazo, se consideraron betas 5 años mensuales, ya que podría ser equivocado hacer uso de un menor horizonte temporal debido al fuerte efecto COVID-19 que se reflejaría, tal como puede ser apreciado en el gráfico del comportamiento de Betas 2 Años Semanal.

Todos los datos son estimados a partir de empresas públicas, y en base a un portfolio de REITs, tomados con datos significativos estadísticamente de Bloomberg.

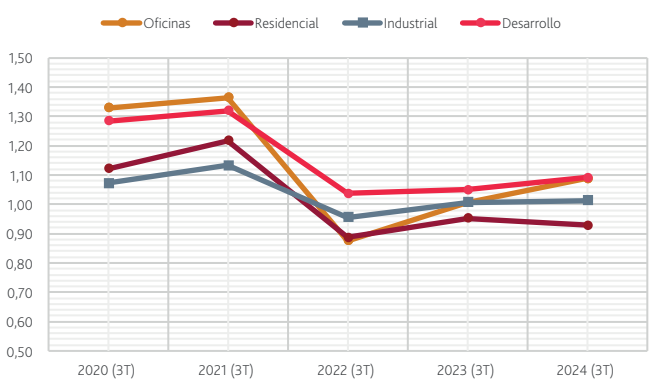
COMPORTAMIENTO HISTÓRICO
BETAS 5 AÑOS MENSUAL



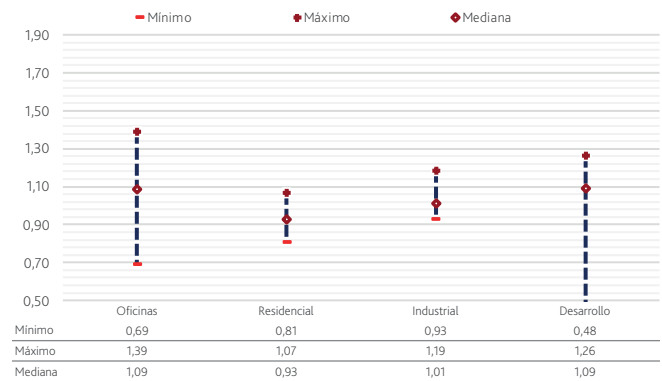
RANGO 3T 2024 - BETA 5 AÑOS MENSUAL



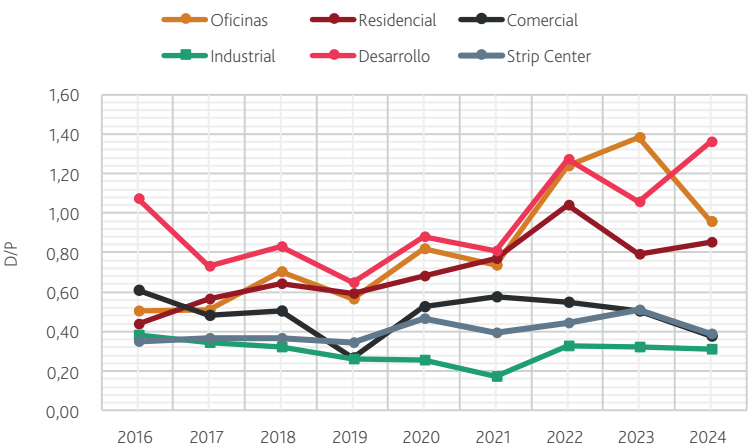
COMPORTAMIENTO HISTÓRICO
BETAS 2 AÑOS SEMANAL



RANGO 3T 2024 - BETA 2 AÑOS SEMANAL

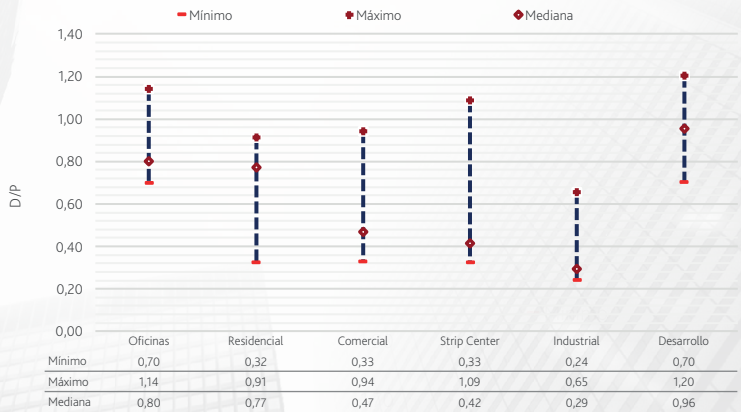


ESTRUCTURA DE ENDEUDAMIENTO HISTÓRICA

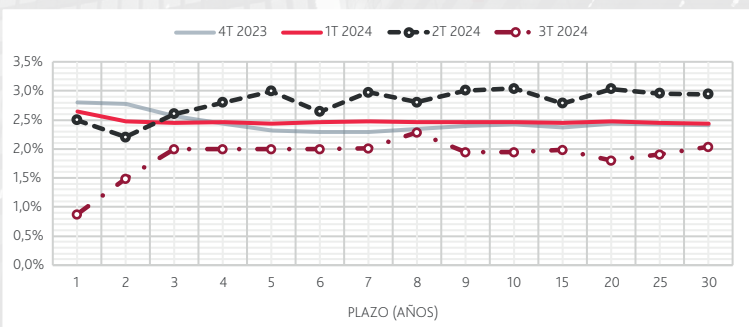


La estructura de endeudamiento histórica permite identificar la evolución de los niveles de deuda de empresas comparables por sub-industria durante los últimos 8 años. Como se puede observar, en algunas sub-industrias se observa un mayor impacto de la disminución del valor de los activos sobre la estructura de deuda patrimonio y por tal motivo, se utiliza para las tasas de descuento una estructura de deuda patrimonio promedio histórico, hasta que se logre estabilizar los ratios de los comparables. Es importante destacar que en el cálculo de las estructuras de endeudamiento se consideran valores económicos y no valores contables de deuda y patrimonio.

RANGOS DE ESTRUCTURAS DE ENDEUDAMIENTO 3T 2024



COMPORTAMIENTO DE LA TASA LIBRE DE RIESGO Y POTENCIALES EFECTOS

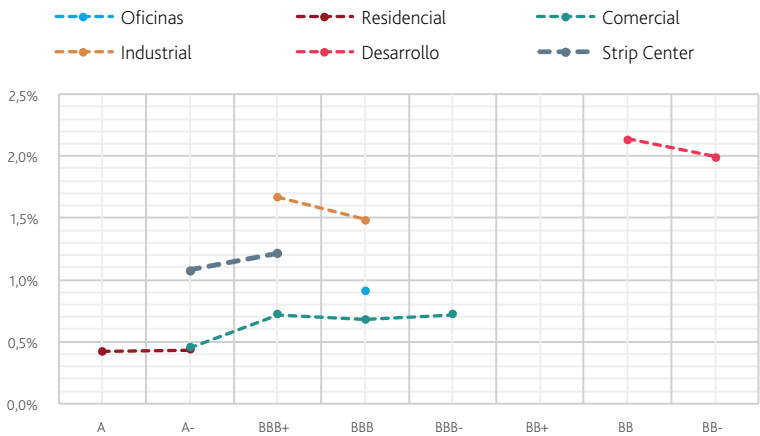


La tasa libre de riesgo del tercer trimestre de 2024, basada en BTU, muestra por fin una reducción en la tasa de corto plazo superior a la disminución de la tasa de largo plazo, por lo que la curva de tasas muestra una recuperación luego de un largo período de curva invertida. Esta disminución de la Rf de largo plazo, como se dijo anteriormente, es el principal motivo por el cual se observa una disminución en las tasas de las sub industrias analizadas y, en general, de todo el mercado. No obstante, es importante seguir monitoreando las tasas en los próximos meses para confirmar si esta situación será solo momentánea o se mantendrán en esta tendencia a la baja.

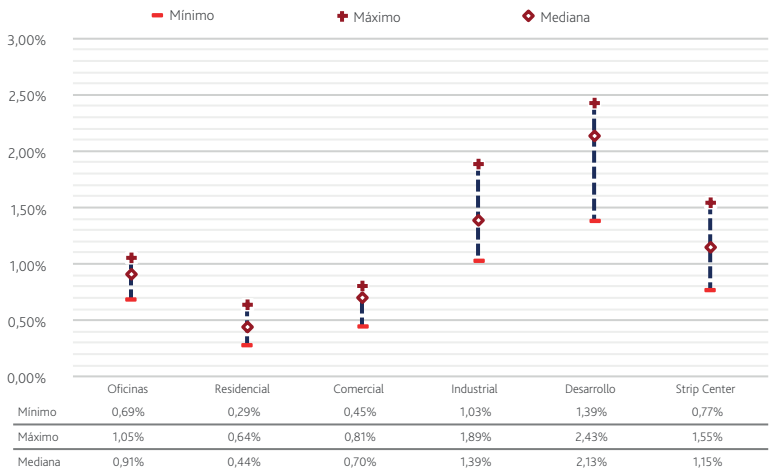
Los spreads de crédito fueron determinados sobre la base de emisiones de bonos corporativos por parte de empresas comparables de cada sub-industria, siendo ellos adicionalmente agrupados según su clasificación de riesgo (de acuerdo al Standard & Poor's Credit Ratings). En caso de no existir el riesgo de crédito para alguna clasificación intermedia, se extrapoló linealmente para su determinación. Adicionalmente, se presenta un rango de razonabilidad de spreads de crédito para las distintas sub-industrias analizadas al tercer trimestre de 2024.

Cabe destacar que durante el tercer trimestre de 2024, los spreads de crédito se disminuyeron en promedio 11 puntos base en comparación al trimestre anterior, afectando principalmente a la subindustria de desarrollo y oficinas. Las demás subindustrias también presentaron una reducción, pero más moderada.

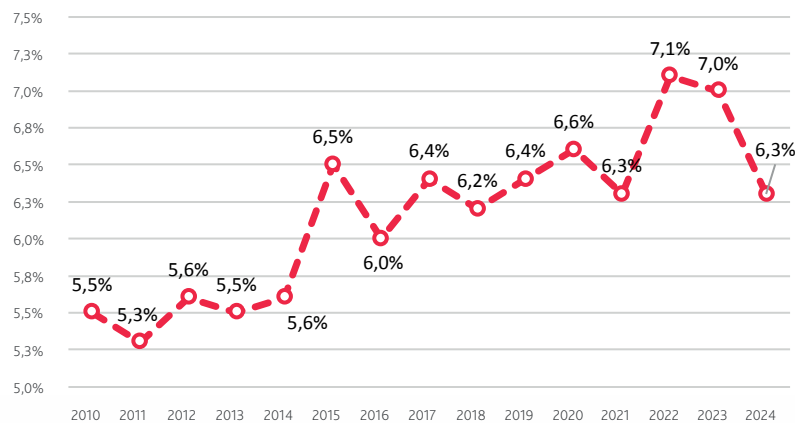
SPREAD DE CRÉDITO BONOS CORPORATIVOS EMPRESAS COMPARABLES



RANGOS DE SPREAD DE CRÉDITO 3T 2024



PREMIO POR RIESGO DE MERCADO CHILE



En el último año se ha podido apreciar una recomposición de la PRM, alcanzando un valor en línea con el del año 2021. En este sentido, luego de dos años con niveles superiores al 7%, en 2024 se ubica en 6,3%. Esta variable posee diferentes criterios de estimación en el mercado, sin existir un consenso definido entre analistas al respecto. Para el cálculo específico de este reporte, se empleó el estudio de Fernández "Survey: Market Risk Premium and Risk-Free Rate used for 96 countries in 2024".

SPREAD DE CRÉDITO BONOS CORPORATIVOS DE ALGUNAS EMPRESAS CHILENAS DE LA INDUSTRIA



Los siguientes spreads de crédito fueron determinados sobre la base de emisiones de bonos corporativos por parte de empresas chilenas de las sub-industrias de renta comercial.

Durante el 3T se evidencia un aumento de los spread de créditos de las empresas chilenas debido principalmente al impacto de la disminución de la tasa libre de riesgo.

RESUMEN METODOLÓGICO

Las tasas de descuento presentadas se estimaron de acuerdo a la metodología del Weighted Average Cost of Capital (WACC), el cual se define como el promedio ponderado de los costos de recaudación de financiamiento para una inversión o un negocio, pudiendo dicho financiamiento tomar la forma de deuda o patrimonio. El WACC se encuentra compuesto así de dos partes principales: el costo del capital y el costo de la deuda, cada una ponderada por su peso relativo. El costo de capital refleja el riesgo que los inversionistas de patrimonio perciben en la inversión, mientras que el costo de la deuda refleja el riesgo de default que los acreedores perciben de la misma. El peso de cada componente del WACC se verá reflejado en la cantidad de cada fuente que será utilizada por la empresa para financiar una determinada inversión.

Para analizar el costo del patrimonio se utilizó la fórmula de Hamada como criterio, la cual permite relacionar el uso de endeudamiento con el riesgo general de una empresa.

Las principales fuentes de información utilizadas en la elaboración de este reporte provienen de datos disponibles en Bloomberg e información propia del mercado.

GLOSARIO

Apalancamiento: Uso de capital prestado como fuente de financiamiento al momento de invertir.

Beta: Medida de la volatilidad, o riesgo sistemático, de una acción individual en comparación al riesgo no sistemático del mercado.

BTU: Bonos de la Tesorería General de la República.

D/P: Deuda / Patrimonio (valores económicos).

PRM: Premio por Riesgo. Diferencia entre el rendimiento esperado de una cartera de mercado y la tasa libre de riesgo.

REIT: Real Estate Investment Trusts.

Spread: Diferencia de rendimiento entre un título de deuda de una empresa y su tasa libre de riesgo comparable.

RF: Tasa Libre de Riesgo. Interés que un inversionista espera de una inversión libre de riesgo durante un periodo específico de tiempo.

Tasa de Impuestos: Tasa de impuesto corporativa.

WACC: Weighted Average Cost of Capital.

Esta publicación ha sido elaborada detenidamente, sin embargo, ha sido redactado en términos generales y debe ser considerado, interpretado y asumido únicamente como una referencia general. No puede utilizarse como base para amparar situaciones específicas. Usted no debe actuar o abstenerse de actuar de conformidad con la información contenida en este documento sin obtener asesoramiento profesional específico. Póngase en contacto con BDO Auditores & Consultores Ltda., para tratar estos asuntos en el marco de sus circunstancias particulares. BDO Auditores & Consultores Ltda., sus socios, directores, gerentes y empleados no aceptan ni asumen ninguna responsabilidad o deber de cuidado ante cualquier pérdida derivada de cualquier acción realizada o no por cualquier individuo al amparo de la información contenida en esta publicación o documento o ante cualquier decisión basada en ella.

BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

Copyright ©2024 BDO Auditores & Consultores Ltda.

Queda prohibida su reproducción o copia parcial o total del contenido sin nuestro pleno consentimiento.

bdo.cl | bdoglobal.com

